

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE VILLEBRET

**58 rue du Château
03310**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 validée par délibération du 09 novembre 2016
Après enquête publique du 03 octobre 2016 au 02 novembre 2016**

TABLE DES MATIERES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ARTICLE 1-CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

2.1 REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER

2.1.1 Règles générales d'urbanisme

2.1.2 Règles relatives aux lois d'aménagement et d'urbanisme⁶

2.1.3 Périmètres particuliers

2.1.4 Règles relatives au sursis à statuer (articles L.111-7 et L.111-8) 2.1.5 Servitudes d'utilité publique

2.1.6 Opérations d'utilité publique

2.1.7 Règles spécifiques aux lotissements

2.2 DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1 Règles de calcul de la densité

2.2.2 Participations des constructeurs et des lotisseurs

2.3 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1 Camping et caravanage.

2.3.2 Marges de recul par rapport à certaines voies (art. L.111-1-4)

2.3.3 Application du plan de prévention des risques naturels

2.4 REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

2.4.1 Article L.123-17 (nouveau) du code rural

2.4.2 Arrêtés préfectoraux pris en application de la réglementation relative à l'isolement acoustique contre le bruit des infrastructures

2.4.3 Vestiges archéologiques

ARTICLE 2-..PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL...5

2.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2

ARTICLE 3-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.0 CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

3.0.1 Zones urbaines 3.0.2 Zones à urbaniser

3.0.3 Zones agricoles

3.0.4 Zones naturelles

3.0.5 Emplacements réservés

3.1 DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1.1 Champ d'application du règlement de zone

3.1.2 Dispositions spécifiques aux équipements publics

3.1.3 Dispositions spécifiques aux constructions existantes antérieurement à l'entrée en vigueur du PLU

3.1.4 Les annexes (voir définition au lexique, titre 6

3.1.5 La définition de la hauteur des constructions

3.1.6 La définition et les dispositions particulières relatives aux aires de stationnement

3.1.7 Recommandations applicables aux routes départementales

3.1.8 Aspect extérieur des constructions

3.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.2.1 Agro-tourisme

3.2.2 Vestiges Archéologiques

ARTICLE 4-ADAPTATIONS MINEURES

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : Ua - Ub - Ubg - Uc - Ui - Usl

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER : AU - AUc - AUsl - AUa

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : A - A*

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : N - Nha - Nhac - Nsl - Ni

TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXES

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Villebret. Il est susceptible de cesser de s'appliquer (sauf en matière d'espaces boisés classés) dans le périmètre d'une opération d'aménagement dotée d'un règlement particulier et approuvé.

Le règlement peut être modifié ou révisé dans le cadre de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). En revanche, il ne peut être abrogé.

En cas d'annulation partielle ou totale du P.L.U., et notamment du règlement, c'est en principe le document approuvé qui lui est immédiatement antérieur qui redeviendra applicable durant le délai d'élaboration du nouveau P.L.U.

ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.0...CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 2.

Outre les dispositions des articles 3 et 4 du présent titre, et celles des titres II à V du règlement, les dispositions du présent article sont applicables à toutes les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol lorsque le projet les met en cause.

Sauf mention expresse contraire, les articles cités aux sections 2.1 à 2.3 ci-après sont extraits du code de l'urbanisme.

2.1...REGLES RELATIVES AU PRINCIPE DE L'AUTORISATION DE CONSTRUIRE OU D'AMENAGER.

2.1.1...REGLES GENERALES D'URBANISME

Les articles cités ci-après permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si le projet est de nature à : porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (R.111-2) compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (R.111-4) contrarier l'action d'aménagement du territoire telle qu'elle résulte de directives nationales porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (R.111-21).

Il en va de même si le projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée dans des conditions normales de sécurité ou si les accès présentent un danger pour les usagers (R.111-5) ;

ne respecte pas les préoccupations d'environnement et risque d'avoir des conséquences dommageables pour les espaces naturels, les paysages, la préservation des espèces animales et végétales et le maintien des équilibres biologiques auxquels ils participent et pour la protection des ressources naturelles (R.111-15 et article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976).

2.1.2...REGLES RELATIVES AUX LOIS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

- Article L.121-1 qui détermine le principe général d'équilibre entre la protection et le développement des aménagements (limitation de l'utilisation de l'espace pour préserver les activités agricoles, protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains, prévenir les risques naturels ou technologiques, tout en prévoyant suffisamment d'espaces constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités économiques et d'intérêt général).

2.1.3...PERIMETRES PARTICULIERS

- Dispositions de l'article L.211-1 (périmètres où s'applique le droit de préemption urbain) ;
- Dispositions de l'article L.212-1 (périmètres des zones d'aménagement différé et périmètres provisoires).

2.1.4...REGLES RELATIVES AU SURSIS A STATUER (ARTICLES L.111-7 ET L.111-8)

Le sursis à statuer peut être opposé à toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou installations :

Dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération lorsque l'objet de la demande d'autorisation concerne un terrain compris dans cette opération (L.111-9) ;

Lorsque l'objet de la demande d'autorisation intéresse le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté - ZAC ;

Lorsque l'objet de la demande d'autorisation risquerait de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

a) l'exécution de travaux publics, dès lors que l'étude d'un tel projet a été prise en considération et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L.111-10) ;

b) l'exécution future du plan local d'urbanisme lorsque sa révision a été ordonnée (L.123.6).

2.1.5...SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Ces servitudes font l'objet d'une liste spécifique et d'un report sur document graphique annexés au Plan Local d'Urbanisme.

2.1.6...OPERATIONS D'UTILITE PUBLIQUE

Dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération.

Antérieurement à cette publication, la faculté d'opposer un sursis à statuer est ouverte, conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4 ci-dessus.

2.1.7...REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS.

Néant.

2.2...DENSITE DES CONSTRUCTIONS - CONSEQUENCES, INCIDENCES

2.2.1...REGLES DE CALCUL DE LA DENSITE

La densité d'une construction est calculée conformément aux dispositions des articles R.112-1

La surface hors-œuvre brute (SHOB) et la surface hors œuvre nette (SHON) de plancher développé sont calculées conformément aux dispositions de l'article R 112-2.

Il est possible de déterminer ainsi :

- le coefficient d'occupation du sol (COS).

Ces calculs servent de base à la détermination :

- de la Taxe Locale d'Équipement (TLE) et des diverses taxes départementales

A ce jour, la commune de Villebret fait application de la TLE.

Pour les installations et travaux divers, les taxes départementales (espaces naturels sensibles et financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement -CAUE-) sont assises sur la superficie des terrains faisant l'objet de l'autorisation.

2.2.2...PARTICIPATIONS DES CONSTRUCTEURS ET DES LOTISSEURS

Le régime des diverses participations susceptibles d'être exigées de la part des constructeurs et des lotisseurs résulte des dispositions des articles L.332-6.

Le régime prévoit (L.332-6 et 332-6-1 et s.) :

- la TLE ou la participation prévue dans les secteurs dénommés : programme d'aménagement d'ensemble- (PAE) défini à l'article L.332-9.

- le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics (L.332-8)

- la réalisation d'équipements propres (L.332-15).

- Le versement de la redevance archéologique préventive.
- Le versement de la taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (article 1599B du Code Général des Impôts).

Parmi les contributions recensées à l'article L.332-6-1, il faut mentionner la possibilité éventuelle d'une participation pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, visés à l'article L.332-8.

2.3...DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CERTAINES UTILISATIONS OU OCCUPATIONS DU SOL

2.3.1...CAMPING ET CARAVANAGE

En matière d'aménagement de terrains de camping et de caravanage, et en ce qui concerne le stationnement de caravane pratiqué isolément, le régime des interdictions est précisé aux articles R.443-9 et R.443-10.

Ces interdictions concernent :

- les sites classés ou inscrits ;
- les périmètres de protection des monuments historiques (sauf dérogation accordée après avis favorable de l'architecte des bâtiments de France) ;
- la situation des lieux au regard de la salubrité publique (notamment les zones de protection de captages des eaux destinées à la consommation).

Des interdictions ou des autorisations subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales, peuvent également intervenir en ce qui concerne l'atteinte susceptible d'être portée :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;
- à l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune et de la flore.

2.3.2...MARGES DE REcul PAR RAPPORT À CERTAINES VOIES (ART. L.111-1-4)

A l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures,
- des réseaux d'intérêt public,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Toute construction ou installation est interdite (en dehors des espaces urbanisés de la commune) dans une bande de :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (pour la commune de Villebret, seule la RD 2144).

Ces restrictions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.3.3...APPLICATION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) indique que la commune de Villebret est concernée par :

- Rupture de barrage : Rochebut et Le Pras

2.4...REGLES RELEVANT DE DISPOSITIONS DISTINCTES DU CODE DE L'URBANISME

2.4.1...ARTICLE L.123-17 (NOUVEAU) DU CODE RURAL

En application de cet article, tout projet de division de parcelles ayant fait l'objet d'un remembrement doit être soumis à la commission départementale d'action foncière. Les dispositions du CODE RURAL relatives aux hypothèques demeurent applicables.

2.4.2...ARRETES PREFECTORAUX PRIS EN APPLICATION DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE CONTRE LE BRUIT DES INFRASTRUCTURES

Il s'agit des dispositions relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

L'arrêté préfectoral n° 7013/99 du 08/10/1999 impose un secteur d'une largeur de 100 mètres par rapport au bord de la RD 2144 dans lequel des prescriptions acoustiques doivent être respectées.

Les voies sont classées en différentes catégories selon leur fonction, leur caractéristique et leur trafic.

L'exposition au bruit est fonction de la situation de la construction par rapport à la voie en termes de distance et du tissu environnant.

Le type d'isolement minimum requis en conséquence est déterminé soit par le tableau des valeurs forfaitaires figurant en annexe du présent règlement (Titre 6, lexique-annexe), soit par une méthode plus affinée qui est précisée à la même annexe. Le ou les arrêtés préfectoraux applicables y sont en outre reproduits.

2.4.3...VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le patrimoine archéologique est protégé par la loi du 27 septembre 1941 (fouilles archéologiques) et la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 (protection des collections publiques) sont applicables à toute la commune.

« En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région. Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne), conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine ».

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme dispose :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article 322-1 du Code Pénal dispose :

« La destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger.

Le fait de tracer des inscriptions, des signes ou des dessins, sans autorisation préalable sur les façades, les véhicules, les voies publiques ou le mobilier urbain est puni de 3 750 € d'amende et d'une peine de travail d'intérêt général lorsqu'il n'en est résulté qu'un dommage léger ».

Archéologie préventive : décret n°2004-490 du 3 juin 2004.

L'archéologie préventive est constituée par les interventions archéologiques (diagnostics et fouilles) mises en oeuvre lorsque des travaux d'aménagement affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique à terre et sous les eaux.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.0...CHAMP D'APPLICATION DE L'ARTICLE 3.

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines (suffisamment équipées pour y admettre immédiatement des constructions), en zones à urbaniser (non équipées destinées à un aménagement général soumis à l'approbation du Conseil Municipal) en zones naturelles (espaces protégés au titre des paysages ou des espaces boisés), et en zones agricoles.

Chaque zone (qui peut contenir différents secteurs) est dotée d'un règlement propre. Toutefois, certaines règles communes en tout ou partie à ces zones, sont mentionnées aux sections 3.2 et 3.3 du présent article.

3.0.1...ZONES URBAINES

Zone Ua..... Zone de bourg réservée à l'habitat et aux commerces

Zone Ub..... Zone réservée à l'habitat

Secteur Ubg : secteur à vocation résidentielle de faible densité

Zone Uc..... Zone réservée aux équipements de proximité, de commerces et de services

Zone Ui Zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et de bureaux

Zone Usl Zone réservée aux équipements culturels, de sports et de loisirs

3.0.2...ZONES A URBANISER

Zone AU : ... Zone à urbaniser non équipée destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Secteur AUc : secteur à urbaniser non équipé destiné à recevoir des équipements de proximité, de commerces et de services

Secteur AUsl : secteur à urbaniser non équipé destiné à recevoir des équipements culturels, de sports et de loisirs

Zone AUa : ... Zone à urbaniser à vocation d'habitat constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation

3.0.3...ZONES AGRICOLES

Zone A..... Zone à vocation agricole.

Secteur A* : secteur correspondant aux bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, susceptibles de changer de destination.

3.0.4...ZONES NATURELLES

Zone N..... Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés.

Secteur Nha : secteur de constructions existantes non liées à une exploitation agricole

Secteur Nhac : secteur lié à l'exploitation d'une aire d'exposition de voitures

Secteur Nsl : secteur lié aux activités culturelles, de sports, de loisirs, de détente et de plein air

Secteur Ni : secteur naturel inondable

3.0.5...EMPLACEMENTS RESERVES

Ces emplacements figurent sur le plan de zonage. Leur liste, mentionnant l'affectation, la superficie et la collectivité bénéficiaire, figure dans un document annexe spécifique du P.L.U.

3.1...DISPOSITIONS INTERESSANT L'ENSEMBLE DES ZONES

3.1.1...CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DE ZONE

Le règlement de zone s'applique à tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol faisant l'objet d'un régime d'autorisation ou d'un contrôle réglementaire, au titre du code de l'urbanisme, à savoir :

- les constructions de bâtiments (quels que soient leur nature et leur usage) ainsi que les extensions de ceux-ci en plan horizontal ou vertical (y compris les bâtiments à usage d'activités relevant de la législation sur les installations classées) soumis au permis de construire (L.421-1 et R.421-1 et suivants) ;
- les constructions et ouvrages exemptés du permis de construire, soumis à déclaration de travaux (L.422-2 et R.422-2 et suivants) ;
- les lotissements (L442-1, L442-2 et L442-3) ;
- les déclarations de clôtures (L421-4 et R421-2) ;
- les terrains aménagés pour le camping, le caravanage (L.443-1 et R.443-7 et suivant) ;
- les installations et travaux divers - parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement ouvertes au

public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (R421-19)
- les coupes et abattages d'arbres, les défrichements dans les espaces boisés classés non soumis au régime forestier - dont l'autorisation doit être obtenue préalablement à toute autorisation d'occupation du sol- (L.130-1) - (R.311-1 du code forestier) ;

- les démolitions (L421-3) dans les secteurs définis à l'article. L313-1.

Il est en outre rappelé que les travaux ne donnant pas lieu à autorisation à l'un des titres mentionnés ci-dessus ne dispensent pas leur bénéficiaire du respect des normes contenues dans le règlement de zone (implantation, aspect, aires de stationnement ...).

3.1.2...DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX EQUIPEMENTS PUBLICS.

Les équipements publics (notamment les postes de transformation électriques ou de détente de gaz) dont la surface n'excède pas 20 m² et la hauteur est inférieure à 3 mètres bénéficient des modulations suivantes en ce qui concerne les règles d'implantation.

Ils peuvent être implantés :

- soit à l'alignement (ou à la limite de fait d'une voie privée)

- soit en retrait, à la condition de respecter une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le terrain

La marge de recul par rapport aux limites séparatives est fixée à :

- un mètre minimum

- trois mètres minimum s'il existe une maison d'habitation implantée sur ladite limite séparative

La distance de 3 mètres minimum par rapport à une construction existante sur le même terrain sera ramenée à 1 mètre lorsqu'il s'agira d'un équipement du type "mobilier urbain" (aubette, cabine téléphonique, ...).

Les équipements publics visés au premier alinéa de la présente sous-section ne sont pas assujettis aux dispositions des articles 5, 9 et 14 du règlement de zone.

Au-delà de 20 m² de surface et d'une hauteur supérieure à 3 mètres, les équipements publics sont soumis aux normes applicables à toutes les constructions (articles 5 à 14).

3.1.3...DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ANTERIEUREMENT A L'ENTREE EN VIGUEUR DU PLU

A. Bâtiment non conforme au règlement de la zone à la date de publication du PLU :

- si ce sont les règles des articles 1 et 2 qui sont en cause, le permis de construire ne peut être accordé que :

- pour un changement de destination (accompagné ou non d'extension) vers une utilisation autorisée à l'article 1

- pour des travaux qui ont pour objet d'assurer la solidité, d'améliorer l'aspect des constructions existantes et (ou) de permettre une faible extension du bâti existant destinée à rendre mieux habitable ou à améliorer les conditions d'exercice d'une activité ainsi que les conditions de sécurité de celle-ci. Ces dispositions s'appliquent sous réserve que l'affectation du bâtiment existant soit effective à la date de publication du P.L.U. et que les travaux ne soient pas de nature à aggraver la non-conformité du bâtiment.

- pour des travaux permettant de mettre en place une démarche de Haute Qualité Environnementale sur les bâtiments existants.

- si la non-conformité tient aux conditions de l'occupation des sols (articles 3 à 13) le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour conséquence de rendre le bâtiment plus conforme aux règles applicables, ou étant sans effet sur l'application de ces règles.

B. Bâtiment détruit lors d'un sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment à la suite d'un sinistre (qu'elle soit partielle ou totale) peut être autorisée si son propriétaire lors du sinistre ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent au dépôt d'une demande de permis de construire visant la reconstruction, sur le même terrain, d'un bâtiment de même destination, dans des

conditions de surface développée hors-œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

N'est pas considérée comme sinistre pour l'application de l'alinéa précédent, la ruine totale ou partielle d'un bâtiment consécutive à la vétusté de celui-ci.

L'autorisation de reconstruire ne peut en principe être autorisée que sous réserve du respect des règles d'implantation et de hauteur sauf si ces dernières ne permettraient pas la reconstitution de la surface développée hors œuvre antécédente. En tout état de cause, il ne sera pas fait application des dispositions relatives aux caractéristiques du terrain et au coefficient d'occupation du sol.

3.1.4...LES ANNEXES (VOIR DEFINITION AU LEXIQUE, TITRE 6)

Sur les parcelles supportant déjà un bâtiment, et sous réserve des dispositions de l'article 8 du règlement de zone, la construction d'une annexe peut être autorisée pour une surface n'excédant pas 20 m², ou 40 m² pour un garage.

Les projets de construction visant l'une des utilisations définies comme annexe, dont la superficie excède 20 m², ou 40 m² pour un garage, ne bénéficieront plus des dispositions spécifiques aux annexes, mais seront soumises aux règles communes aux autres constructions.

3.1.5...LA DEFINITION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faîtage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

3.1.6...LA DÉFINITION ET LES DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement (véhicule léger) est de 25 m², y compris accès et dégagement.

Si le pétitionnaire ne peut techniquement satisfaire à l'obligation de réaliser des aires de stationnement, il peut :

- soit en être tenu quitte en application de l'article L123-1-12 du code de l'urbanisme (participation ou justification d'une concession à long terme dans un parc existant) ;
- soit réaliser les aires de stationnement sur un autre terrain

3.1.7...RECOMMANDATIONS APPLICABLES AUX ROUTES DEPARTEMENTALES

Recommandations du Conseil Général de l'Allier issues du règlement de voirie Départemental du Schéma Directeur Départemental.

Concernant les accès.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public. En rase campagne, ils seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans le respect des conditions de sécurité.

Les contournements d'agglomération réalisés ou futurs doivent être protégés de tout accès direct.

En cas de développement des activités ou des habitations aux abords de ces contournements, la desserte des zones considérées ne pourra s'effectuer qu'à partir de carrefours aménagés dans le respect des conditions techniques fixées par le Département. Le long des routes départementales, la création ou la modification des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de voirie Départemental et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Concernant les marges de recul :

Les valeurs de marges de recul sont à un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des

routes départementales. Elles sont à prendre en compte dans les zones constructibles et à urbaniser situées hors agglomération. Concernant les routes à grande circulation, c'est la marge de recul réglementaire qui s'applique. En cas de difficulté motivée le recul à prendre en compte sera étudié avec le service gestionnaire de la voirie du Conseil général de l'Allier.

Concernant les obstacles latéraux :

Le recul à observer pour l'implantation d'un obstacle est de 7 m au bord de la chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection (glissière, fossé, banquette).

Les recommandations de l'Aménagement des Routes Principales hors agglomération préconisent un recul de 7 m depuis le bord de la chaussée jusqu'à l'entrée. Cette distance peut être réduite à 4 m dans le cas des routes existantes ou dans le cas des dispositifs de retenue qui isolent l'obstacle.

Les routes départementales référencées grandes liaisons et liaisons départementales structurantes au sein du schéma directeur des routes entrent dans ce champ de mesures.

La commune de Villebret est concernée par la RD 2144 et la RD 1089.

Par ailleurs une étude peut préciser les conditions du traitement des obstacles en fonction de la catégorie de voie concernée.

Concernant l'écoulement des eaux de la chaussée des routes départementales :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant attention particulière aux passages anciens des rejets d'eau pluviale.

La création des nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du Département avec les propriétaires riverains lors des travaux d'aménagement des routes départementales.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

Concernant le rejet des eaux de riverains :

Dans le cas d'opérations de lotissement, les aménageurs, au moment de l'autorisation de lotir devront étudier l'impact du rejet d'eaux sur le réseau de collecte du Département. Ils devront indiquer dans leur projet le ou les points de rejet et en préciser le débit estimé. Le Département pourra demander une modification des conditions de rejet ou s'il juge nécessaire demander à l'aménageur de prendre à sa charge tout dispositif permettant la limitation du débit de rejet des eaux.

Le Conseil Général pourra refuser d'accepter les conditions de rejets d'eaux provenant indirectement du réseau communal s'il n'a pas été consulté lors d'une opération d'aménagement.

Tout autre rejet non prévu ne sera pas autorisé.

Dans le cas de construction individuelle, l'appréciation de l'impact du rejet se fera au moment du permis de construire.

Le long des routes départementales, la création et la modification des rejets seront réalisées conformément au Règlement de voirie du département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire de la voirie, au titre du Code de la Voirie Routière.

Concernant les constructions en contrebas :

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route par un dispositif agréé par le Conseil Général.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales qu'elles soient situées en rase campagne ou en zone agglomérée.

3.1.8... ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions applicables à chaque zone.

3.2...DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES

3.2.1...AGRO-TOURISME

Sont considérées comme activités liées à l'agro-tourisme, celles qui ont pour but de promouvoir le tourisme vert en milieu rural.

Les équipements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés dans les zones naturelles sous les conditions suivantes :

- l'aménagement de ces équipements doit être limité strictement aux secteurs présentant une unité bâtie,
- Lorsque l'extension des bâtiments s'avère nécessaire, celle-ci ne doit pas nuire à la qualité de l'ensemble bâti.

3.2.2...VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le sol de la commune contient des vestiges archéologiques connus et en recèle probablement d'autres inconnus à ce jour. Tout propriétaire est assujéti aux dispositions législatives et réglementaires en la matière notamment en cas de découverte de vestiges à l'occasion de travaux de construction ou d'aménagement.

En application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le préfet de région.

En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret n°86-192 du 5 février 1986, les permis de construire, de démolir, les installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service régional d'archéologie.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai au service régional de l'archéologie (DRAC Auvergne), conformément à l'article L. 531-14 du code du patrimoine.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE

ZONE Ua

Zone de bourg réservée à l'habitat et aux commerces

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone centrale de forte densité à tissu urbain continu à dominante d'habitat, de commerces, d'artisanat et de services.

Les occupations du sol sont ici admises assez largement dans un contexte d'affectation dominante à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Ua 1 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
Les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'Ua2,
L'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
Le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
Les carrières et gravières,
Les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
les exhaussements et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général,

ARTICLE Ua 2 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants. Toutefois, lorsqu'une activité relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme).

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE Ua 4 ...DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B – Assainissement :

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b- Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ua 5 ...CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ua 6 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement,
- Soit à 5 mètres en retrait de l'alignement
- Soit dans le prolongement des façades des constructions des parcelles voisines.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes, et le bâtiment devra avoir une façade parallèle à la limite de la voie qui dessert le terrain.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ua 7 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

Soit en limite séparative

Soit un recul minimum de 3 mètres

Cette règle s'applique indépendamment sur chacune des limites séparatives.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ua 8....IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ua 9 ...EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ua 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

Rappel de l'article 3.1.5. Des dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel, tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement, et le faîtage. Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

ARTICLE Ua 11 ...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

- Toitures

La géométrie des toitures est laissée libre.

- Couvertures

L'emploi de tuile à fort galbe est interdit.

L'emploi de tôles métalliques, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, est interdit.

Les dispositions de l'article UA11 concernant les COUVERTURES ne s'appliquent pas aux bâtiments, installations et équipements de services publics où d'intérêt général ainsi qu'aux bâtiments commerciaux.

- Matériaux

L'emploi de matériaux précaires est interdit

- Aspect et couleurs

Aucune disposition particulière n'est imposée.

- Ouvertures

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Clôtures

Le portail sera installé avec un retrait de 4 m par rapport au milieu du trottoir ou de l'accotement. Cette disposition sera adaptable selon la taille, la géométrie et les contraintes topographiques du terrain.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

- Constructions annexes

D'une manière générale, les annexes devront respecter la forme architecturale d'ensemble du bâtiment principal. Les toitures à une pente ou terrasse sont acceptées.

ARTICLE Ua 12 ...STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ua 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Ub

Zone réservée à l'habitat

Caractère des zones :

Il s'agit pour la zone Ub de l'extension du bourg, à vocation majoritairement résidentielle.

L'organisation y est de type pavillonnaire.

Les occupations du sol admises sont essentiellement à vocation d'habitat.

ZONE Ubg : secteur à vocation résidentielle de faible densité concernant les hameaux. Toutes les constructions dans cette zone seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif.

La capacité du réseau actuel est saturée et ne permet plus la construction d'habitation.

En secteur Ubg : sur un même îlot de propriété déjà bâti, seule la construction d'annexes est autorisée.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général,

ARTICLE Ub 2...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3...ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE Ub 4...DESSERTER PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

En secteur Ubg : seul le procédé d'assainissement collectif est autorisé.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces

dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ub 5...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 6...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des bâtiments est libre.

Pour les constructions nouvelles concernées, elles devront être implantées à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 7 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

Soit en limite séparative

Soit un recul minimum de 3 mètres

Cette mesure s'applique indépendamment pour chacune des limites séparatives.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 8...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ub 9...EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ub 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

Rappel de l'article 3.1.5. des dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et le faîtage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

ARTICLE Ub 11...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

D'une manière générale, les installations permettant la production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude d'intégration spécifique.

- Toitures

La géométrie des toitures est laissée libre

- Couvertures

L'emploi de tuile à fort galbe est interdit.

L'emploi de tôles métalliques, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, est interdit.

Les dispositions de l'article UB11 concernant les COUVERTURES ne s'appliquent pas aux bâtiments, installations et équipements de services publics où d'intérêt général ainsi qu'aux bâtiments commerciaux.

- Matériaux

L'emploi de matériaux précaires est interdit

- Aspect et couleurs

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent s'intégrer et s'harmoniser avec le bâti voisin.

- Ouvertures

Aucune disposition particulière n'est imposée.

- Clôtures

Le portail sera installé avec un retrait de 4 m par rapport au milieu du trottoir ou de l'accotement. Cette disposition sera adaptable selon la taille, la géométrie et les contraintes topographiques du terrain.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

- Constructions annexes

D'une manière générale, les annexes devront respecter la forme architecturale d'ensemble du bâtiment principal. Les toitures à une pente ou terrasse sont acceptées.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, des prescriptions architecturales devront être respectées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE Ub 12...STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés.

ARTICLE Ub 13...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Uc

Zone réservée aux équipements de proximité, de commerces et de services

Caractère de la zone :

Cette zone concerne la périphérie du bourg. La densité y est assez forte. L'affectation est ici réservée aux équipements de proximité, de commerces et de services et aux logements d'habitation induits.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, extensions et changements de destination à vocation industrielle ou agricole,
- les constructions à usage d'activité ne répondant pas aux conditions édictées à l'Uc2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de déchets, de toute nature que ce soit,
- les exhaussements et les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

ARTICLE Uc 2 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions et les reconstructions, à l'identique, à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat compatibles avec la sécurité et la tranquillité des habitants. Toutefois, lorsqu'une activité admise relèvera parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants,
- avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

La construction ou l'aménagement des logements induits par les équipements de proximité, de commerces et de services.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 ...ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE Uc 4 ...DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau

public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En priorité, les eaux pluviales seront récupérées par le propriétaire du terrain. En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire du terrain supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Uc 5 ...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Uc 6 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'implantation des bâtiments est libre.

Dans toutes les situations, l'implantation sera en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Uc 7 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

Soit en limite séparative

Soit un recul minimum de 3 mètres

Cette mesure s'applique indépendamment pour chacune des limites séparatives.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Uc 8 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Uc 9 ...EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Uc 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Toutefois, la hauteur limite prévue au précédent alinéa ne s'appliquera pas aux restructurations ou

reconstructions de bâtiments affectés à un service public, lorsque les nécessités de celui-ci justifieront une hauteur excédentaire.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

Rappel de l'article 3.1.5. des dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel tel qu'il existe à la date d'approbation du présent règlement et l'égout de la toiture ou du faitage.

Pour les terrains en pente, la référence est prise au milieu du bâtiment ou de chaque section de 12 mètres de longueur de bâtiments.

ARTICLE Uc 11 ...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

- Toitures

La géométrie des toitures est laissée libre

- Couvertures

L'emploi de tuile à fort galbe est interdit.

L'emploi de tôles métalliques, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, est interdit.

Pour un bâtiment commercial ou technique, une couverture en zinc est autorisée.

- Matériaux

L'emploi de matériaux précaires est interdit

- Aspect et couleurs

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Ouvertures

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Clôtures

Le portail sera installé avec un retrait de 4 m par rapport au milieu du trottoir ou de l'accotement.

- Locaux et équipements techniques

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Constructions annexes

D'une manière générale, les annexes devront respecter la forme architecturale d'ensemble du bâtiment principal. Les toitures à une pente ou terrasse sont acceptées.

ARTICLE Uc 12 STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés.

ARTICLE Uc 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE Ui

Zone réservée aux activités industrielles, commerciales, artisanales, et de bureaux

Caractère de la zone :

Cette zone est destinée à l'implantation des activités industrielles et artisanales, ainsi que des établissements commerciaux et de bureaux, et notamment ceux qui ne pourront être admis dans les autres zones urbaines.

Elle constitue la zone artisanale intercommunale du « Champ Noyer ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Ui 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'Ui2,

ARTICLE Ui 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admis que :

- les constructions destinées aux établissements industriels et artisanaux, notamment ceux qui relèvent de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les constructions destinées aux établissements commerciaux, notamment les commerces de gros, les établissements de dépôt-vente ainsi que les locaux de stockage.
- les constructions de bureaux constituant le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- les différents équipements et services induits par les activités admises ;
- les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone ;
- la construction ou l'aménagement d'un logement pour les personnes dont la présence permanente est indispensable à la surveillance, la sécurité ou la maintenance, dans le cadre des établissements autorisés.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE Ui 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

a. Eaux usées :

Toute installation ou construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Dans le cas où il n'existerait qu'un réseau unitaire, les constructeurs devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des

conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

Tout déversement en puisard, fossé drainant est interdit.

Le raccordement des établissements déversant des eaux résiduaires industrielles (ERI) au réseau public est autorisé dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des ERI. Dans ce cas, un arrêté d'autorisation et une convention spéciale de déversement seront établis entre l'industriel et la commune.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de prétraitement des effluents peuvent être imposées à l'usager afin de satisfaire aux exigences de rejet.

b. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

c. Autres réseaux :

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Ui 5CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE Ui 6IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction devra être implantée à 10 mètres minimum de l'axe de la voie.

Pour les constructions nouvelles concernées, elles devront être implantées à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies, sous réserve d'une implantation dans le prolongement du bâti existant.

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

Soit en limite séparative

Soit un recul minimum de 5 mètres

Pour la reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre, se reporter § 3.1.3 des dispositions générales.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics bénéficient de modulations aux présentes règles d'implantations. Elles sont mentionnées au § 3.1.2 des dispositions générales.

ARTICLE Ui 8IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ui 9EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Ui 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE Ui 11 ...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

(Voir définition au § 3.1.8 des dispositions générales)

D'une manière générale, les installations permettant la production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude d'intégration spécifique.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire, ni dans leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intègreront.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aires de stockage... doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté n'en soient pas altérés.

Toitures :

Les toitures plates sont autorisées.

Sont interdits :

- les tôles ondulées ;
- les toitures en papier goudronné ;
- les toits en chaume.

Matériaux des murs extérieurs :

Les matériaux de façade seront constitués principalement de bardage métallique de teinte en harmonie avec le bâti voisin.

L'intégration de la construction dans le site se fera notamment par la prise en compte des bâtiments situés à proximité.

Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les tôles doivent être laquées.

En cas de plan d'ensemble garantissant une unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'art, de science ou d'industrie.

Dispositions relatives aux clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

- Clôtures implantées en bordure de voie

Par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut qui doit être surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Soit d'un dispositif à claire voie (grille etc..).

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m. Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement

à une clôture existante.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale et les clôtures environnantes.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne pourront excéder une hauteur de 2 m. Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut (ou panneaux préfabriqués) n'excédant pas 0.50 m de hauteur maximale qui devra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),
- soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.),

ARTICLE Ui 12 ...STATIONNEMENT

(Voir définition et conditions particulières au § 3.1.6 des dispositions générales).

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Il sera demandé d'affecter au stationnement des aires aménagées d'une surface correspondant à :

- 1 emplacement par logement de fonction ;
- 1 emplacement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre de bureau;
- 1 surface égale à 20 % de la surface de plancher hors œuvre des bâtiments industriels et commerciaux.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet d'en changer la destination, des emplacements de stationnement pourront être demandés en application des normes ci-dessus.

ARTICLE Ui 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions et d'installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les dépôts à l'air libre devront être masqués par une végétation à feuillage persistant.

Les aires de stationnement devront être agrémentées de la plantation d'un arbre minimum pour 100 m².

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Sur les limites extérieures de la zone se situant en contiguïté de zones naturelles, il sera requis le maintien ou la reconstitution de haies arbustives d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UsI

Zone réservée aux équipements culturels, de sports et de loisirs

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements culturels, de sports et de loisirs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE Us1 1 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation non autorisée à l'Us1 2,

ARTICLE Us1 2 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements culturels, sportifs et de loisirs.
- Les démolitions dans les conditions prévues aux articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises,
- Les coupes et abattage d'arbres ainsi que les défrichements, conformément aux dispositions des articles L130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme,
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle,
- Les installations et travaux divers à condition d'être nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions destinées aux commerces et aux bureaux à condition d'être liées aux équipements culturels, de sports et de loisirs dont elles constituent une activité induite.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us1 3 ...ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE Us1 4 ...DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement

a - Eaux usées - Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé si les constructions ne peuvent pas être raccordées au réseau public. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales - En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain

supporte la charge exclusive des dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE Us1 5 ...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Us1 6 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Implantation libre.

ARTICLE Us1 7 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation libre.

ARTICLE Us1 8 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

ARTICLE Us1 9 ...EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE Us1 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et éléments techniques justifiant une hauteur excédentaire.

Aucune limite n'est imposée pour les constructions des équipements publics.

ARTICLE Us1 11 ...ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

(Voir définition au § 3.1.8 des dispositions générales)

D'une manière générale, les installations permettant la production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude d'intégration spécifique.

Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.

II - CLOTURES

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront réalisées en maçonnerie et enduites, de manière à assurer la continuité du bâti.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

ARTICLE Us1 12 ...STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE Us1 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre

pour 4 emplacements.

Le choix des arbres et arbustes doit s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale, notamment dans le cas de constitution ou reconstitution de haies le long des limites de propriété.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us1 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Zone non équipée destinée à recevoir de l'habitat (AU)

Caractère de la zone de la zone AU :

Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée, réservée pour l'extension urbaine à moyen ou long terme. Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, elle est totalement inconstructible.

Néanmoins, les équipements de proximité, les commerces et les services à apporter aux habitants seront admis afin de créer des quartiers vivants.

Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle prend après modification ou révision simplifiée du P.L.U., les caractéristiques d'une zone U.

La numérotation des zones AU n'a pas un caractère chronologique.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur AUc : secteur non équipé destiné à recevoir des équipements de proximité, des commerces et des services.

Il s'agit d'un secteur à urbaniser non équipé, destiné à recevoir des équipements de proximité, de commerces et de services à moyen ou long terme.

Son aménagement doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il prend après modification ou révision simplifiée du P.L.U., les caractéristiques d'une zone Uc.

- un secteur AUsl : secteur non équipé destiné à recevoir des équipements culturels, de sports et de loisirs

Il s'agit d'un secteur à urbaniser non équipé, destiné à recevoir des équipements culturels, de sports et loisirs à moyen ou long terme.

Afin de ne pas compromettre son aménagement futur, il est totalement inconstructible.

Il prend après modification ou révision simplifiée du P.L.U., les caractéristiques d'une zone Usl.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

ARTICLE AU 2 ...OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 ...ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU 4 ...DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU 5 ...CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU 6 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sans objet.

ARTICLE AU 7 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AU 8 ...IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AU 9 ...EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU 10...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU 11...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

Sans objet.

ARTICLE AU 12...STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 13...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet.

ZONE AUa

Zone à urbaniser à vocation d'habitat constructible au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation

Caractère de la zone AUa :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment équipée qui constitue à court ou moyen terme un secteur d'extension urbaine à vocation d'habitat. Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'avancement des travaux de viabilisation.

Les constructions y seront autorisées lors de la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble soumis à l'approbation de la Mairie.

Suite à la réalisation des travaux de viabilisation, cette zone prend à l'identique les caractéristiques de la ZONE Ub

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone à vocation agricole

Caractère de la zone :

Il s'agit de terrains à protéger en raison de la valeur agricole des terres et de l'intérêt des paysages. A ce titre, la zone doit rester par principe inconstructible.

Toutefois elle peut admettre les constructions liées aux exploitations existantes et nécessaires aux activités agricoles ou d'agro-tourisme.

Elle comporte :

- un secteur A* : secteur correspondant aux bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, susceptibles de changer de destination.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE A 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes.

Sont autorisées les constructions nécessaires aux exploitations agricoles, y compris les locaux à usage d'habitation des exploitants et leurs annexes dans les conditions mentionnées au § 3.1.4. des dispositions générales, constituant parallèlement le siège de leur exploitation.

Sont également admises les constructions répondant à des activités annexes telles que la commercialisation des produits ou l'hébergement dans le cadre de l'agro-tourisme par l'exploitant.

En secteur A* : Les changements de destination des bâtiments agricoles, à caractère patrimonial ou architectural remarquable, sont autorisés lorsque ces derniers sont repérés sur le plan de zonage par le caractère A*.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

Lors de la création d'une voirie privée, son accès devra avoir une largeur de 6 mètres minimum sur une longueur de 10 mètres minimum.

ARTICLE A 4DESERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, le raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

B - Assainissement- Tout procédé d'assainissement autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur à la date de délivrance du permis de construire. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

C - Autres réseaux - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

ARTICLE A 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions seront implantées en fonction de leur destination avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

Cette règle ne s'applique pas pour les travaux d'extension des constructions existantes qui devront être implantées dans le prolongement du bâtiment.

Pour les constructions nouvelles concernées, elles devront être implantées à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.1.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 8IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis à vis de celui-ci une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE A 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.1.5 des dispositions générales).

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas à la construction de silos.

En secteur A* : La hauteur sera limitée à la hauteur du bâti existant.

ARTICLE A 11 ...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

(Voir définition au § 3.1.8 des dispositions générales).

D'une manière générale, les installations permettant la production d'énergie renouvelable feront l'objet d'une étude d'intégration spécifique.

ARTICLE A 12 ...STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tout aménagement d'aire de stationnement devra respecter le cadre naturel.

ARTICLE A 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les travaux de construction ou d'aménagement ayant entraîné la suppression d'arbres ou d'arbustes, devront être accompagnés de nouvelles plantations dans une proportion équivalente.

Le choix des arbres et arbustes devra s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale.

Ce sera notamment le cas pour la reconstitution des haies arbustives.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Zone naturelle protégée au titre des paysages et des espaces boisés

Caractère de la zone :

Cette zone est constituée d'espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de leur valeur paysagère, de leurs boisements ou de leur intérêt patrimonial. A cet égard, elle doit demeurer par principe inconstructible.

Selon l'article R123-8, des secteurs particuliers à la constructibilité limitée ont été définis :

- Secteur Nha : secteur de constructions existantes non liées à une exploitation agricole
- Secteur Nhac : secteur lié à l'exploitation d'une aire d'exposition de voitures
- Secteur Nsl : secteur lié aux activités culturelles, de sports, de loisirs, de détente et de plein air
- Secteur Ni : secteur naturel inondable

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE N 1OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et installations qui ne sont pas autorisées au N 2.

ARTICLE N 2OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cadre d'aménagement routier public, il pourra être dérogé aux dispositions relatives aux espaces protégés boisés notamment en ce qui concerne l'élargissement des voies.

Dans la zone proprement dite :

Ne sont autorisés que les travaux d'entretien et de réparation sur les constructions existantes,

Le cas échéant, les constructions existantes pourront faire l'objet d'un changement de destination en vue de leur

affectation à un usage en liaison avec la vocation naturelle de la zone.

En secteur Nha : le changement de destination, les extensions mesurées et la construction d'annexes des constructions existantes sont autorisés.

En secteur Nhac : aucun changement de destination n'est autorisé.

En secteur Nsl : sont autorisées les constructions liées aux activités culturelles, de sports, de loisirs, de détente et de plein air y compris les logements liés au gardiennage et les bâtiments d'hébergement et d'accueil des utilisateurs.

En secteur Ni : secteur naturel inondable dont les aménagements ne devront pas porter atteinte au libre écoulement des eaux conformément au décret 58-837 du 09/09/1958.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3ACCES ET VOIRIE

(Voir définition au § 3.1.7 des dispositions générales)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (article R111-5 du code de l'urbanisme)

ARTICLE N 4DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau.

Toutefois, les constructions existantes qui ne seraient pas desservies par le réseau ne peuvent prétendre à ce raccordement que dans les cas énumérés à l'article N 2.

B - Assainissement - En l'absence de réseau public, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome.

Cette obligation s'impose aux constructions existantes faisant l'objet d'une autorisation de changement de destination.

C - Autres réseaux - Sous les mêmes réserves qu'au A - ci-dessus pour les constructions existantes, la desserte des terrains en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions éventuelles, doit être assurée par réseau souterrain, sous réserve de la faisabilité technique.

ARTICLE N 5CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Aucune disposition particulière n'est imposée.

ARTICLE N 6IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions admises dans la zone devront être implantées :

- soit dans le prolongement du bâtiment existant,
- soit à l'alignement ou à la limite effective d'une voie privée,
- soit avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

En secteur Nha et Nsl : toute construction nouvelle devra être implantée :

- Soit à l'alignement d'une voie publique ou privée lorsque les constructions environnantes sont à l'alignement,

- Soit à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant en bon état, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement,
- Dans le cas d'un aménagement global, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de la production d'une simulation graphique permettant de visualiser les perspectives. Le parti architectural devra être justifié et illustré par tout moyen que ce soit.

En secteur Nhac : aucune construction nouvelle ou extension n'est autorisée.

Pour les constructions nouvelles concernées, elles devront être implantées à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD1089.

ARTICLE N 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur une limite séparative, elle devra respecter vis à vis de celle-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, calculée comme il est dit au § 3.2.5 des dispositions générales, sans que ladite marge puisse être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE N 8IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La marge d'isolement doit en principe résulter du projet d'aménagement. Toutefois, elle devra être au moins égale à 5 mètres entre deux habitations légères de loisirs.

ARTICLE N 9EMPRISE AU SOL

Aucune disposition particulière n'est imposée.

En secteur Nha : le coefficient d'emprise au sol est fixé à 40% pour l'ensemble des constructions.

ARTICLE N 10 ...HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(Voir définition au § 3.2.5 des dispositions générales).

En secteur Nha : la hauteur des constructions est limitée à la hauteur du bâti existant.

En secteur Nsl : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres maximum au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être acceptées pour des ouvrages techniques.

La construction des annexes est limitée à une hauteur maximale de 4 mètres.

ARTICLE N 11 ...ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES

(Voir définition au § 3.1.8 des dispositions générales)

- Toitures

La géométrie des toitures est laissée libre

- Couvertures

L'emploi de tuile à fort galbe est interdit.

L'emploi de tôles métalliques ou de plaques, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires, est interdit.

- Matériaux

L'emploi de matériaux précaires est interdit

- Aspect et couleurs

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Ouvertures

Aucune disposition particulière n'est imposée

- Clôtures

Le portail sera installé avec un retrait de 4 m par rapport au milieu du trottoir ou de l'accotement.

- Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux poubelles doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

- Constructions annexes

D'une manière générale, les annexes devront respecter la forme architecturale d'ensemble du bâtiment principal. Toutefois, elles pourront recevoir des toitures avec un angle inférieur à 35°, des toitures terrasse ou mono pente.

Dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, des prescriptions architecturales devront être respectées en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE N 12 ...STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement aménagée devra être plantée à raison d'un arbre pour 100 m².

En secteur Nsl : pour les activités culturelles, de sports, de loisirs, de détente et de plein air, les places seront créées en fonction de l'importance de la fréquentation, en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 ...ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations d'arbres et d'arbustes doivent s'orienter vers des essences correspondant à la flore locale. Ce sera notamment le cas des haies arbustives qui pourront doubler ou se substituer à la clôture des terrains aménagés.

SECTION 3 - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 ...COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE 6- LEXIQUE-ANNEXES

ACCES:

Permet la desserte d'une propriété ; par contre, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond prive, présente le caractère d'une voie, du moment que ce passage dessert plusieurs propriétés (arrêt du Conseil d'Etat du 01/02/1985).

ALIGNEMENT :

On appelle "alignement" une ligne déterminant la limite de la voie publique par rapport aux propriétés privées qui la bordent. Cette ligne est fixée par:

- * Le Préfet, pour les routes nationales ;
- * Le Conseil General, pour les routes départementales ;
- * Le Conseil Municipal, pour les voies communales.

Lorsque cette Ligne traverse une propriété privée, elle crée sur la surface "frappée d'alignement" une servitude qui consiste en :

* l'interdiction de toute construction nouvelle;

* l'interdiction de travaux confortatifs dans les constructions existantes.

En l'absence de "plan d'alignement", l'alignement de la voie est la limite de fait du domaine public.

Un emplacement réservé pour création de voie nouvelle ou élargissement d'une voie existante a pour effet de créer un alignement.

PLAN D'ALIGNEMENT :

Le plan d'alignement regroupe l'ensemble des alignements concernant chacune des voies d'une cite.

Il est établi de manière unilatérale par l'autorité administrative compétente qui peut, à cette occasion, modifier les limites d'une voie, notamment l'élargir ou la redresser, et instituer des servitudes de reculement.

Les documents de planification urbaine (P.L. U.) comportant des modifications à la voirie existante, constituent, des qu'ils ont été approuvés, des plans d'alignement et créent les servitudes correspondantes.

Lorsqu'il veut construire, le riverain d'une voie publique doit demander à l'Administration de lui faire connaître l'alignement individuel dont il devra tenir compte.

ANNEXES :

Tous les types de constructions pouvant habituellement accompagner un logement

Les annexes peuvent être incorporées, accolées ou distinctes du bâtiment principal d'habitation.

ASSAINISSEMENT AUTONOME

Système de traitement et d'évacuation des eaux et matières usées en l'absence de réseau d'assainissement collectif. Il existe différents systèmes, qui doivent dans tous les cas, recevoir l'agrément de la commune à l'occasion du permis de construire. Sont rappelés à titre indicatif les articles 48, 49 et 50 du règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 48 - DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT AUTONOME

Les eaux usées domestiques issues des locaux d'habitation ou assimilés, non desservis par un réseau public d'assainissement, sont recueillies, traitées et éliminées par des dispositifs d'assainissement autonome établis conformément aux prescriptions applicables en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

ARTICLE 49 - REJETS DES EFFLUENTS

Sont interdits tous les rejets qui ne sont pas réalisés dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur ; en particulier, sont interdits les rejets d'effluents, même traités dans un puisard, un puits perdu, un puits désaffecté, une cavité naturelle, une carrière.

ARTICLE 50-REGLES D'IMPLANTATION

L'implantation de dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine; ou réservées à des activités particulières telles la conchyliculture ou la baignade ; les dispositifs d'assainissement autonome ne peuvent être implantés à moins de 35 mètres de puits ou sources produisant une eau destinée à la consommation humaine.

Le lieu d'implantation des dispositifs d'assainissement autonome doit être adapté aux caractéristiques du terrain, nature et pente, ainsi qu'à l'emplacement de l'habitation.

L'autorité sanitaire peut interdire l'utilisation de tout dispositif d'accumulation ou de traitement présentant un gêne pour le voisinage.

CARAVANE :

Véhicule équipé pour le tourisme, le séjour, ou l'exercice d'une activité et con servant en permanence le moyen de se déplacer par lui-même ou par simple traction.

Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 443 et suivants du Code de l'Urbanisme.

* Hors des terrains aménagés, une autorisation du Maire doit être obtenue par le propriétaire du terrain, si le stationnement excède une durée de 3 mois.

* Pour les terrains aménagés, c'est le Préfet qui doit délivrer l'autorisation d'ouverture, et celle-ci est interdite dans certains secteurs (sites classés ou inscrits, espaces boisés à conserver. etc.).

Une caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée à une construction démontable et son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

Le garage des caravanes fait aussi l'objet d'une réglementation particulière (articles R.443-13 et suivants du Code de l'Urbanisme).

CLÔTURE :

Tout propriétaire peut contraindre son voisin dans les villes et faubourgs, à participer à la construction et à l'entretien d'une clôture mitoyenne séparant les deux fonds (article 663 du Code Civil).

Quand les clôtures sont situées dans un secteur sauvegarde, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans un site inscrit ou un site classé, en secteur délimité de Plan Local d'Urbanisme ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration, elles sont soumises à déclaration préalable. (Art R 421-9 du code de l'urbanisme).

Pour les autres clôtures que celles citées ci-dessus et les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, elles ne sont soumises à aucune déclaration. (Art 421-29 du code de l'urbanisme)

Pour les murs d'enceinte de propriété :

~ D'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres, il faut une déclaration préalable, (Art 421-9 e du code de l'urbanisme)

~ De moins de 2 mètres de hauteur sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R 421-12 hors secteur sauvegarde ou site classé, aucune déclaration n'est nécessaire. (Art 421-2 f du code de l'urbanisme)

~ De soutènement, aucune déclaration n'est nécessaire, (Art 421-3 a du code de l'urbanisme)
Quelle que soit la hauteur en secteur sauvegarde, site classé, réserves naturelles, espaces ayant vocation à être classés en parc national, il faut faire une déclaration préalable. (Art 421-11 b du code de l'urbanisme)

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL:

* Rapport entre la surface projetée au sol des volumes hors d'œuvre de l'ensemble des constructions et la surface du terrain.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL:

* Rapport entre la surface de plancher hors d'œuvre nette et la surface du terrain.

Pour calculer la surface hors d'œuvre nette, (S.H.O.N.) il convient de déterminer au préalable la surface hors d'œuvre brute. (S.H.O.B.) Celle-ci est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, mesurées à compter de l'extérieur de la façade (y compris balcons, terrasses, sous-sols). La surface nette s'obtient en déduisant notamment les superficies des combles et sous-sols non aménagés, des balcons et toitures-terrasses, des aires de stationnement et des bâtiments à usage agricole (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette surface hors d'œuvre nette est retenue pour calculer la densité de construction autorisée par le c.o.s. (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme) ainsi que pour déterminer l'assiette de la taxe locale d'équipement (articles 317 et suivants du Code Général des Impôts) et du versement lié au dépassement du P.L.D.

EMPLACEMENT RESERVE:

Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts, c'est l'un des principaux objets des Plans d'Occupation des Sols de prévoir de telles réserves.

Le propriétaire d'un terrain ainsi réservé verra donc opposer, soit un sursis à statuer, soit un refus pur et simple à toute demande d'autorisation visant une utilisation définitive de ce terrain.

L'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme lui donne alors le droit d'exiger de la collectivité publique, qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de 2 ans. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé comme en matière d'expropriation.

Exceptionnellement toutefois, un permis de construire à titre précaire peut lui être accordé, à l'expiration duquel il devra enlever sans indemnité la construction autorisée (article L.423-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

JOUR DE SOUFFRANCE :

Ouverture pratiquée dans un mur en vue d'obtenir un éclairage aux termes des articles 678 et suivants du Code Civil; un propriétaire ne peut ouvrir de vues sur une propriété voisine que s'il y a une distance minimale entre son mur et celle-ci (1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques).

Le propriétaire qui se trouve à une distance inférieure ne peut ouvrir que des jours de souffrance.

La notion de jour de souffrance a été précisée par la jurisprudence; l'ouverture ne doit pas permettre de voir ou de jeter des objets quelconques chez le voisin. En outre, l'établissement d'un jour de souffrance ne confère que des droits précaires et ne permet pas de prescription acquisitive.

MITOYENNETE :

Copropriété d'un mur ou d'une clôture séparant deux propriétés. Les voisins en sont propriétaires indivis et cette indivision ne peut prendre fin que par abandon volontaire de l'un des intéressés. Les droits et obligations respectifs des deux propriétaires sont fixés par les articles 653 et suivants du Code Civil, comptes par une abondante jurisprudence.

Tout propriétaire peut contraindre son voisin à lui céder, moyennant dédommagement, la mitoyenneté d'un mur construit à la limite de sa propriété.

PARCELLE:

Fractions de sol telles qu'elles sont délimitées par le cadastre. Les parcelles sont en général repérées par un repère en lettres de section, et un nombre.

STATIONNEMENT (AIRE DE) :

La réalisation d'aires de stationnement pour automobiles est devenue récemment une condition généralement mise à l'octroi du permis de construire. Le plus souvent d'ailleurs, les règlements de P.O.S. définissent dans quelles conditions cette disposition doit être satisfaite. Le rapport, nombre de places de stationnement / nombre de logements est en général de 1, mais peut varier en plus ou moins selon les circonstances. Lorsque le constructeur ne peut assurer lui-même la réalisation de cette obligation, il peut s'en acquitter soit en justifiant d'une concession équivalente dans un parc public, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal (articles L.421-3 et R.332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

TRAVAUX EXEMPTÉS DE PERMIS DE CONSTRUIRE, SOUMIS A DECLARATION:

Ce sont les travaux mentionnés aux paragraphes a) à m) de l'article R.422-2 du Code de l'Urbanisme (ravalements, certains ouvrages techniques des services publics, les piscines non couvertes, les travaux ne modifiant pas la destination d'une construction sous réserve qu'il n'y ait pas création de plancher nouvelle, ou, sur un terrain déjà construit, que le projet n'excède pas 20 m² de surface hors d'œuvre brute). Ces déclarations sont présentées et instruites suivant les articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'autorisation est acquise (absence d'opposition ou arrêté de prescription) elle doit faire l'objet de son obtention d'un affichage sur le terrain. Cet affichage doit durer jusqu'à l'achèvement des travaux, sans toutefois que sa durée soit inférieure à deux

mois continus.

UNITE FONCIERE:

Ensemble de parcelles contiguës appartenant a un même propriétaire ou a une même indivision. Les demandes (notamment le certificat d'urbanisme) doivent toujours se référer a l' unité foncière. La jurisprudence admet généralement que la présence d'un chemin, d'une largeur significative, interrompt la contigüité des parcelles, même s'il n'est pas fréquenté ni entretenu.

VOIES ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.) :

Expression utilisée pour designer les équipements techniques qui donnent a un terrain sa viabilité : voie d'accès, réseaux d'eau, d'énergie électrique, d'assainissement.

L'existence des V.R.D. est retenue comme critère du terrain à bâtir, notamment par les textes relatifs a l' indemnité d'expropriation (article 21 II bis, ordonnance du 23 octobre 1958).

ZONES DE BRUIT:

La réglementation relative a l' isolement acoustique contre le bruit des infrastructures de transports terrestres est établie en application de la loi n092-1444 du 31 décembre 1992. Elle se traduit au plan local par des arrêtés préfectoraux de classement des différentes infrastructures, selon leur statut (autoroutes, nationales, départementales, voies ferrées, ...). Le ou les arrêtés intéressant le territoire de la commune ou s'applique le présent règlement sont reproduits ci-après.

- 1) L'article 2 de l' arrêté préfectoral précise la façon dont est calculée la largeur du secteur concerne par le bruit; le tableau annexe audit article identifie les infrastructures génératrices de bruit, les tronçons de celles-ci classent en différentes catégories qui vont diversifier les mesures d'isolement de façon dégressive en fonction notamment du tissu environnant.
- 2) A partir des données qui précèdent, la détermination du niveau minimum d'isolement a mettre en œuvre peut être effectuée selon deux méthodes:
 - a) Méthode forfaitaire suivant le tableau ci-dessous, où les valeurs par catégories expriment le niveau d'isolement acoustique en d'B (A).

Distance	J	10	1520	2530	4050	65	80	100	125160	200	250300				
Catégorie 1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
Catégorie 2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30
Catégorie 3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30	30	30	30	30	30
Catégorie 4	35	33	32	31	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Catégorie 5	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30

- b) Méthode plus affinée, tenant compte de l' environnement physique et, le cas échéant, des conditions météorologiques locales.
 - L'évaluation est effectuée par le maître d'ouvrage, et sous sa responsabilité selon une norme et une méthode fixées a l' article 7 de l' arrêté du 30 mai 1996 (10 du 28 juin 1996).
 - L'évaluation doit en outre répondre aux exigences de l' article 6 de l' arrêté du 5 mai 1995 (10 du 10 mai 1995).

PREFECTURE DE L'ALLIER

08 OCT, 1999

LEPREFET

7013/99

ARRETE

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment son article R 111-4-1,
Vu la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14,
Vu le décret n° 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
Vu le décret n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.
Vu l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
Vu l'arrêté du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit,

ARRETE

Article 1:

Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 Mai 1996 susvisé sont applicables dans le département de l'Allier aux abords du tracé des infrastructures interurbaines de transports terrestres de statut route nationale et autoroute, mentionnées à l'article 2 du présent arrêté. (La description des tronçons d'infrastructures classés prévaut sur la carte jointe en annexe qui a uniquement valeur d'illustration).

Article 2 :

Le tableau suivant donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnées, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

- (1) La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée dans le tableau suivant, comptée de part et d'autre de l'infrastructure routière à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

PR = point repère routier Agglo E = entrée agglomération Agglo S = sortie agglomération

Article 3 :

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés à l'article 2 doivent présenter un isolement acoustique, minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du

30 Mai 1996 susvisé.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5a de l'arrêté du 9 janvier 1995 susvisé.

Article 4 :

Le présent arrêté fait l'objet d'une mention au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, ainsi que dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Article 5 :

L'arrêté préfectoral n° 3380 du 11 août 1993 est abrogé;

Article 6 : VILLEBRET est concerné par le présent arrêté.

Article 7 :

Une copie de cet arrêté doit être affichée à la mairie des communes visées à l'article 6 pendant un mois au minimum.

Article 8 :

Le présent arrêté doit être annexé par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 au plan d'occupation des sols. Les secteurs affectés par le bruit définis à l'article 2 doivent être reportés par Monsieur le maire des communes visées à l'article 6 dans les documents graphiques du plan d'occupation des sols.

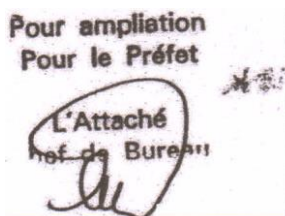
Article 9 :

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY.
- Messieurs les maires des communes visées à l'article 6.
- Monsieur le Directeur Départemental de l'Équipement.
- au gestionnaire du réseau national. ~
- au gestionnaire du réseau autoroutier
- au gestionnaire du réseau départemental.

Article 10 :

Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture, Messieurs les sous-préfets de MONTLUCON et VICHY, Mesdames et Messieurs les maires des communes visées à l'article 6, Monsieur le Directeur Départemental de l'équipement sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté.



Christine CHASSAGNE

Annexe

Carte d'illustration représentant les infrastructures par catégorie. Sans échelle.

SURFACE DES ZONES

ZONES DUPLU		
ZONE	SUPERFICI E ENHA	DESIGNATION
Ua	6,34	Le Bourg
TOTAL Ua	6,34	
Ub	39,01	Le Bourg
Ub	9,83	Le Clos de Villebret
TOTAL Ub	48,84	
Ubg	69,24	Les Dannes
Ubg	1,97	Polier
Ubg	0,54	Les Jouvidoux
Ubg	4,99	Les gannes
TOTAL Ubg	76,74	
Uc	4,14	Le Bourg
TOTAL Uc	4,14	
Usl	1,93	Le Stade
Usl	0,37	Les Gannes
TOTAL Usl	2,30	
Ui	5,88	Le Champ Noyer
TOTAL Ui	5,88	
TOTAL DES ZONES URBAINES	144,24	
AUI	3,22	Les Coutures
AU2	7,36	Les Saignes
AU3	5,20	Les Champs
AU4	0,80	Roudier
AU5	2,39	Paturail Bomtemps

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D VILLEBRET – version du 09/11/2016

AU6	5,64	Les-Vergers
AU7	1,70	Les Roches 1
AUB	1,62	Les Roches n02
AU9	3,10	Champ Chabry
AUI0	6,52	La Barriere 1
AUII	4,32	La Barriere 2
AUI2	7,47	La Maleree
AUI3	5,52	Les Gannes
AUI4	6,81	La Pêcheurie
Total AU	61,67	
AUc	1,95	La Barriere
Total Auc	1,95	
AUsl	20,95	Les Gannes
TOTAL AUsl	20,95	
TOTAL DES ZONES AU	84,57	
N	20,08	Bois des Sauvadieres
N	32,31	Bois de Marcoin
N	117,74	Bois de Sainte Agathe
N	15,58	Les Signats
N	66,19	Cote des Poutaris
N	1,37	Les dannes
N	0,52	Les Plaines
N	1,65	Beauregard
N	11,63	Les Chaumes
TOTALN	267,07	
Ni	7,44	. Moulin Boutet
TOTAL Ni	7,44	
Nsl	15,71	Sainte Agathe
Nsl	2,08	Le Bourg
Nsl	0,51	Les Crechoux
TOTAL Nsl	18,30	

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D VILLEBRET – version du 09/11/2016

Nha	0,12	Sainte Agathe 1
Nha	0,12	Sainte Agathe 2
Nha	0,26	Les Giraudes

Nha	1,47	Les Modieres
Nha	0,27	Peux de Bord
Nha	0,47	Polier

Nha	0.09	Les Quatre Sous 1
Nha	0.90	Les Quatre Sous 2
Nha	0,41	Les Quatre Sous 3
Nha	1,34	Les Quatre Sous 4
Nha	0,43	Les Quatre Sous 5
Nha	0,51	Les Pins 1
Nha	0,54	Les Pins 2
Nha	0,55	Les Pins 3
Nha	0,70	Chaume des Chataigniers 1
Nha	0,11	Les Pins 4
Nha	0,51	Les Buis d'en haut 1
Nha	0,36	Les Buis d'en haut 2
Nha	0,92	Les Chaumes
Nha	0,40	Le Champ Noyer
Nha	0,08	Chaume des Chataigniers 2
Nha	0,09	Les Crechoux
Nha	0,09	Les Champs 1
Nha	0,55	Les Champs 2
Nha	1,53	Les Champs 3
Nha	0,16	Les Vermes 1
Nha	0,21	Les Vermes 2
Nha	0,37	Les Vermes 3
Nha	1,55	Le Chezeau 1
Nha	0,24	Le Chezeau 2
Nha	0,70	Le Chezeau 3
Nha	1,48	Le Chezeau 4
Nha	0,05	Le Chezeau 6
Nha	0,19	Les Bregeassoux 1
Nha	0,04	Les Bregeassoux 2
Nha	0,19	Les Bregeassoux 3
Nha	0,11	Les Prunes 1
Nha	0,23	Les Prunes 2
Nha	0,70	Les Prunes 3
Nha	0,39	Les Bregeres
Nha	0,08	Montmurier
Nha	0,78	Les Priots
Nha	0,42	Les Fontaines 1

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D VILLEBRET – version du 09/11/2016

Nha	0,57	Les Fontaines 2
Nha	0,20	Les Fontaines 3
Nha	1,21	Les Plaines Ringades 1
Nha	0,43	Les Plaines Ringades 2
Nha	0,30	Les Plaines Ringades 3
Nha	0,19	Les Dannes
Nha	0,70	Les Buissonnees

Total Nha	24,31	''
Nhac	0,44	Les Quatre Sous

Total Nhac	0.44
TOTAL Zones N	317,56
TOTAL TOUTES ZONES	546,37
Zone A	966,85
TOTAL COMMUNE	1 513,22